

Csurgó Város Polgármesterétől
 8840 Csurgo, Széchenyi tér 2.
 Telefon: 82/471-388
 Fax: 82/471-095
 e-mail: polgarmester@csurgo.hu



Hivatali Kapu azonosítók:
 Hivatal rövid neve: CSURGOONK
 KRID: 651130331

Ügyiratszám: CSU/-1/2025.
Ügyintéző: dr. Szabó Melinda
Telefonszám: 82/471-388/126

Előterjesztés a zártkerti ingatlanok művelés alóli kivonásáról szóló /2025. (..) önkormányzati rendelet megalkotásáról

Tisztelt Képviselő-testület!

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény (a továbbiakban: Inytv.) 3. § (1)-(4) bekezdései alapján az ingatlan-nyilvántartás alapegysége az ingatlan.

(2) Ingatlan a földrészlet és az egyéb önálló ingatlan.

(3) Az ingatlan-nyilvántartás az e törvényben és az e törvény felhatalmazása alapján kiadott kormányrendeletben szabályozott módon, településenként tartalmazza a Magyarország területén fekvő valamennyi ingatlant.

(4) A település földrészletei fekvésük szerint belterületi, külterületi és különleges külterületi egységet alkotnak. Különleges külterületi egység a zártkert.

A termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény 1. § (7) bekezdése szerint az ingatlan-nyilvántartásban zártkertként nyilvántartott ingatlanokra (a továbbiakban: zártkerti ingatlan) a termőföldre vonatkozó szabályokat kell alkalmazni, ha a zártkerti ingatlan – annak ingatlan-nyilvántartási adatai alapján – megfelel az e törvényben meghatározott *termőföld* fogalmának.

2. § E törvény alkalmazásában

19. *termőföld*: az a földrészlet vagy alrészlet, amely a település külterületén fekszik, és az ingatlan-nyilvántartásban szántó, szőlő, gyümölcsös, kert, rét, legelő (gyep), nádas vagy fásított terület művelési ágban van nyilvántartva, kivéve, ha a földrészlet vagy alrészlet az Evt.-ben meghatározott erdőnek minősül.

A Magyarország versenyképességének javítása érdekében egyes törvények módosításáról szóló 2025. évi LXVII. törvény 2025. június 26. napján lépett hatályba, melynek 211. §-a értelmében az Inytv. XI. Fejezete a következő 40/E. alcímmel egészül ki:

„40/E. Zártkerti ingatlan művelés alóli kivonása

72/E. § (1) Ha az önkormányzat rendeletben lehetővé teszi, a tulajdonos – e törvény és az e törvény végrehajtására kiadott jogszabályban meghatározottak szerint – kérheti az ingatlan-nyilvántartásban zártkertként nyilvántartott ingatlana (a továbbiakban: zártkerti ingatlan) művelési ágának művelés alól kivett területként történő bejegyzését.

(2) A zártkerti ingatlan művelési ágának művelés alól kivett területként történő bejegyzése a zártkerti ingatlan meghatározott részére is kérhető. Ez esetben a zártkerti ingatlant meg kell osztani.”

Az Inytv. 91. § (5) bekezdése szerint felhatalmazást kap a települési (Budapesten a kerületi) önkormányzat képviselő testülete, valamint a fővárosi önkormányzat által közvetlenül igazgatott terület tekintetében a fővárosi önkormányzat közgyűlése, hogy rendeletben

meghatározza a település azon részét, ahol a zártkerti ingatlan művelési ágának művelés alól kivett területként történő bejegyzése kérelmezhető.

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 17/A. § (1) bekezdése alapján az ingatlan-nyilvántartásban zártkertként nyilvántartott ingatlan művelés alól kivett területként történő bejegyzését lehetővé tevő önkormányzati rendeletet az Inyvtv. 72/E. § (1) bekezdése szerinti kérelemben meg kell jelölni.

Fentiek célja, hogy elősegítse a zártkerti ingatlanok tényleges funkciójához igazodó szabályozási környezet kialakítását azáltal, hogy lehetővé teszi azok egyszerűsített módon történő kivonását a mezőgazdasági művelés alól.

A jelenlegi szabályozás a zártkerti ingatlanokat függetlenül attól, hogy azok sok esetben ténylegesen már nem mezőgazdasági célú használtban vannak – szigorú forgalmi és használati korlátozások alá vonják, amely a tulajdonosok joggyakorlását elnehezíti. A Magyarország versenyképességének javítása érdekében egyes törvények módosításáról szóló 2025. évi LXVII. törvény lehetővé tette az önkormányzatok számára, hogy rendeletben tegyék lehetővé a zártkerti ingatlanok művelés alóli kivonását.

A fent meghatározott jogalkotói cél támogatandó, figyelemmel arra, hogy a zártkerti ingatlan művelés alóli kivonása nem jelenti azt, hogy az ingatlan automatikusan beépíthető lesz, a településrendezési tervi besorolás szerint a zártkerti területek továbbra is kertes mezőgazdasági övezetben vannak, viszont az ingatlanok értékesítése jelentősen könnyebb lesz.

A tulajdonosok 2017. december 31-ig már egyszerűsített eljárásban kérhették a zártkertként nyilvántartott ingatlan művelési ágának művelés alól kivett területként történő átvezetését, mely lehetőséggel sokan éltek is, azonban maradtak olyan zártkerti ingatlanok, melyek továbbra is valamilyen művelési ágban nyilvántartottak. Ezek egy része tudatosan maradt a jelenlegi művelési ágban, mivel használatuk mezőgazdasági célú, egyes ingatlanok esetében azonban a kivonás információhiány vagy valamilyen rendezetlen jogi helyzet miatt maradt el.

A művelési ágban nyilvántartott, ugyanakkor mezőgazdasági célt nem szolgáló zártkerti ingatlanok értékesítése jelentős adminisztrációt és időt igényel, azok forgalmi értéke a korábban kivett ingatlanokhoz képest kisebb.

Nem javasolt különbséget tenni az egyes zártkerti területek között, a teljes közigazgatási területen indokolt megengedni a kivonás lehetőségét.

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17-18. §-a szerint a jogszabály előkészítője – a jogszabály feltételezett hatásaihoz igazodó részletességű – előzetes hatásvizsgálat elvégzésével felméri a szabályozás várható következményeit, az előzetes hatásvizsgálat eredményéről a Képviselő-testületet tájékoztatja, továbbá a jogszabály-tervezethez indokolást csatol.

Hivatkozott jogszabály helyek alapján a Tisztelt Képviselő-testületet az alábbiakról tájékoztatom:

A rendelet-tervezet címe: Csurgó Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2025. () önkormányzati rendelete a zártkerti ingatlanok művelés alóli kivonásáról

Társadalmi, gazdasági, költségvetési hatásai: A zártkerti ingatlanok tulajdonosai számára - amennyiben élnek a zártkerti ingatlan művelés alóli kivonásának lehetőségével -, egyszerűbbé

válí az ingatlanuk értékesítése, valamint megszűnik a művelés alatt álló termőföldre vonatkozó a művelési kötelezettségük.; növekedhet az ingatlanuk értéke és használhatósága. Költségvetési hatás nem várható.

Környezeti és egészségi következmények: Környezeti és egészségügyi következmények nem várhatóak.

Adminisztratív terheket befolyásoló hatások: A rendelet végrehajtása során az adminisztratív terhek nem növekednek.

A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei: Magasabb szintű jogszabályban kapott felhatalmazás alapján az önkormányzat rendeletben meghatározhatja a település azon részét, ahol a zártkerti ingatlan művelési ágának művelés alól kivett területként történő bejegyzése kérelmezhető.

A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek: A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek rendelkezésre állnak.

Indokolás

Általános indokolás:

Törvényben kapott felhatalmazás alapján a település azon részének meghatározása, ahol a zártkerti ingatlan művelési ágának művelés alól kivett területként történő bejegyzése kérelmezhető.

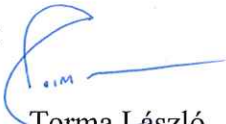
Részletes indokolás:

1. § A rendelet hatálya
2. § A rendelkezés a rendelet hatálya alá tartozó ingatlanok tulajdonosai részére Csurgó város teljes közigazgatási területén lehetővé teszi az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény 72/E. § rendelkezési szerint az ingatlan-nyilvántartásban zártkertként nyilvántartott ingatlanuk művelési ágának művelés alól kivett területként történő bejegyzését.
3. § A rendelet hatályba lépéséről rendelkezik.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztés mellékletét képező rendelet-tervezetet tárgyalja meg, és alkossa meg rendeletét.

Csurgó, 2025. november

Ellenjegyezte:


Torma László
jegyző


Ilia Csaba
polgármester

**Csurgó Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2025. (..) önkormányzati
rendelete
a zártkerti ingatlanok művelés alóli kivonásáról**

[1] Csurgó Város Önkormányzata Képviselő-testülete célja, hogy elősegítse a zártkerti ingatlanok adásvételének egyszerűsítését azáltal, hogy Csurgó közigazgatási területén lehetővé teszi azok egyszerűsített módon történő kivonását a mezőgazdasági művelés alól.

[2] Csurgó Város Önkormányzata Képviselő-testülete az ingatlan-nyilvántartásról szóló a 2021. évi C. törvény 91. § (5) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdésének a) pontjában, valamint a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésének 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. § A rendelet hatálya kiterjed Csurgó város közigazgatási területén az ingatlan-nyilvántartásban zártkerti fekvéssel nyilvántartott ingatlanokra – ide nem értve a zártkerti fekvésben a rendelet hatálybalépésakor már művelés alól kivett területként nyilvántartott ingatlanokat – és azok ingatlan-nyilvántartás szerint bejegyzett tulajdonosaira.

2. § A rendelet hatálya alá tartozó ingatlanok tulajdonosai Csurgó város teljes közigazgatási területén kérelmezhetik az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény 72/E. § rendelkezési szerint az ingatlan-nyilvántartásban zártkertként nyilvántartott ingatlanuk művelési ágának művelés alól kivett területként történő bejegyzését.

3. § Ez a rendelet 2025. december 1. napján lép hatályba.